

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv.VI.20.021/2013/6.szám

A Kúria a Dr. Mancsiczky Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Mancsiczky László ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Kathi Krisztina Ügyvédi Iroda ügyintéző: Kathi Krisztina ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés iránt a Bíróságnál 3.G.40.212/2010. szám alatt folyamatban volt és másodfokon az Ítélet tábla 16.Gf.40.020/2012/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 230.000 (kettőszáz-harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A peres felek 2008. július 16-án visszamenőleges hatállyal 2007. november 15-től 8 évi határozott időtartamú bérleti szerződést kötöttek. A felperes a szerződésben vállalta, hogy a közlekedési főutak mentén elhelyezkedő 19 db reklámtáblát bérbead az alperesnek havi 1.489.433 forint + ÁFA bérleti díjért. A szerződés melléklete felsorolta, hogy a reklámtáblák hol helyezkednek el. A szerződés 6. pontja szerint az adott reklámtáblára nézve a szerződés megszűnik, amennyiben az adott reklámtábla elhelyezésére szolgáló területre vonatkozó bérleti szerződés bármely okból megszűnik, illetve a felperes a reklámtábla helyettesítéséről, pótlásáról 30 nap türelmi idő kikötése mellett sem tud gondoskodni. Egyebekben a felek a

bérleti szerződés felmondásának lehetőségét kölcsönösen kizárták.

Az Állami Autópálya Kezelő Zrt., illetve a Budaörsi Városi Polgármesteri Hivatal az M1, M7-es autópálya bal és jobb oldalán 7+125, a 12+245 KMSZ-nél található reklámtáblák vonatkozásában, illetve a 12+170 szelvény számon a 7342/1 hrsz-ú ingatlanon található reklámtábla vonatkozásában felhívásokat küldött az alperesnek, amelyben az Autópálya Kezelő Zrt. jelezte, hogy a kifogásolt táblák az 1988. évi I. törvény 12. § (3) bekezdése és 42/A. §-ának a) pontja alapján 100 méteren belül találhatóak, ahová reklámhordozót elhelyezni tilos, a Budaörsi Polgármesteri Hivatal pedig tájékoztatást kért az alperestől, hogy a tárgybeli ingatlanon elhelyezett reklámtábla vonatkozásában kivel kötött a reklám elhelyezésére megállapodást.

Az alperes e levelek hatására 2008. október 30-án kérte, hogy a felperes a reklámtáblák engedélyezési, fennmaradási dokumentációját 8 napon belül küldje meg részére. A felperes 2008. december 1. napján kelt válaszlevelében a kapott értesítések, felhívások megküldését kérte. Jelezte egyben, hogy 1 db. reklámtáblát elbontott, így a bérleti díjat ezen reklámtáblára jutó összeggel csökkentette.

Az alperes a neki címzett felhívásokat nem továbbította a felperesnek. 2009. március 23-án kelt levelében a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta arra hivatkozással, hogy a felperes az engedélyezési, fennmaradási dokumentációkat felhívás ellenére nem küldte meg részére. A felperes a felmondást nem fogadta el, utalt arra, hogy a felek a felmondás lehetőségét a szerződésben kölcsönösen kizárták.

A felperes kereseti kérelmében kártérítés jogcímén 2009. március 23-tól 2009. december 1-ig járó 13.279.280 forint bérleti díj és annak törvényes kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest, mely a felperes bevételkiesése. Előadta, hogy a felmondás jogszerűtlen volt, az alperes a bérleti díjjal már a szerződés azonnali hatályú felmondását megelőzően is tartozott. Ezt követően a felperes más módon gondoskodott a reklámtáblák hasznosításáról, így kárenyhítési kötelezettségének eleget tett.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Az alperes szerint a felperesnek igazolnia kellett volna a reklámtáblák kihelyezéséhez szükséges engedélyek és felhatalmazások meglétét. Két reklámtábla oly módon került kihelyezésre, hogy az a 1988. évi I. törvény rendelkezéseibe ütközött. A 2008. október 30-i felszólításban foglaltaknak a felperes nem tett eleget, így megsértette a Ptk. 424. § (1) bekezdésében foglalt kellék-és jogszavatosságra vonatkozó kötelezettségét.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 13.279.280 forintot kártérítés címén, továbbá a perköltséget. A határozat indokolása szerint a felperest 2008. november

1-től a csökkentett összegű bérleti díj a kereset szerint megilleti. Az alperes ugyanis a felperes kérése ellenére nem küldte meg részére azokat az értesítéseket, amelyek a reklámtáblákkal kapcsolatban hozzá érkeztek és nem is hívta fel a felperest megfelelő határidő kitűzésével arra, hogy a szerződésben foglalt reklámtáblák használati akadályait hárítsa el. A felperessel szemben végül is hatósági eljárást nem kezdeményeztek, az alperest a reklámtáblák szabálytalan elhelyezése kapcsán semmiféle kár nem érte. A Ptk. 424. § (1) bekezdése, 305., 306. és 369. §-ai szerint az alperes nem választhatta az azonnali hatályú felmondást és a jelentéktelen hiba miatt elállásnak sem volt helye. A jogszavatosság körében fel kellett volna hívnia a felperest az akadály elhárítására, de ennek sem tett eleget.

Az ítélet ellen az alperes nyújtott be fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és helyesek voltak a jogi következtetései is. A másodfokú bíróság is utalt a szerződés 6. pontjára, amelynek értelmében a felperesnek helyettesítési és pótlási kötelezettsége volt 30 napos határidő alatt abban az esetben, ha egy adott reklámtáblára vonatkozóan az alperes a jogait nem gyakorolhatta volna. A szerződés a kötelezettségek megszűnését az adott reklámtáblára a felperes intézkedése hiányában írta elő. Egyebekben a felek a bérleti szerződés felmondását kizárták.

A jogerős ítélettel szemben az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperes szerződésszegést követett el, így a rendkívüli felmondás joga gyakorolható volt. Ehhez nem szükséges, hogy az alperesnek ténylegesen kára is keletkezzen. A szerződés 5. pontja szerint a szükséges engedélyek, felhatalmazások beszerzése a felperes kötelezettsége volt, a peradatok bizonyítják, hogy voltak olyan reklámtáblák, amelyek vonatkozásában a jogszabályi feltételeknek a kihelyezés nem felelt meg. Ezt a per során igazolta az Állami Autópálya Kezelő Zrt. által küldött levél, valamint a Budaörsi Városi Önkormányzat építési hatóságának határozata is. Két tábla vonatkozásában a fennmaradás sem lett volna engedélyezhető. A tábláknak az autópályától 100 m-en belüli elhelyezését a felperes maga is elismerte. Ettől független kérdés az, hogy az időmúlásra tekintettel a felperest a hatóságok nem büntették meg. A felperesnek mint ilyen tevékenységgel foglalkozó személynek eleve tudnia kellett, hogy ezeknek a tábláknak kihelyezése jogszabálysértő, így alaptalan az a hivatkozás is, hogy nem tudta

mely táblákról van szó, amikor a 2008. október 30-i felszólító levelet kézhez kapta.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A bíróságnak a felek által kötött szerződés tartalmából kell kiindulnia a jogvita elbírálásakor. A bérleti szerződés 5. pontja egyértelműen rendelkezik arról, hogy a reklámtáblák kihelyezéséhez szükséges engedélyekkel, felhatalmazással a bérbeadónak kell rendelkeznie és minden, a későbbiekben szükségessé váló hozzájárulás vagy engedély beszerzése a bérbeadó feladata. A szerződés alapján az alperesnek semmiféle hátránya nem keletkezhett abból, hogy a hatóságok szerint a 19 reklámtáblából három kihelyezésével probléma merült fel. A Budaörsi Önkormányzat építési hatóságának leveléből is kitűnően az alperestől csak tájékoztatást kértek arra vonatkozóan, hogy kivel kötött a reklámtáblákon szereplő hirdetés elhelyezésére szerződést. Abban az esetben, ha valamely reklámtáblát az alperes akár a bérleti szerződés 6. pontjában szereplő okból, akár más okból jogszerűen nem használhatta volna, úgy a szerződés 6. pontja értelmében ez nem a szerződés felmondási oka volt, hanem az alperesnek fel kellett volna hívnia a felperest arra, hogy 30 napon belül gondoskodjon más reklámtáblákról. Bár az alperes a felülvizsgálati kérelmében hivatkozik a felek együttműködési kötelezettségére a peradatokból az állapítható meg, hogy az alperes a különböző hatóságoktól kapott felhívásokat a felperesnek nem küldte meg, illetve nem kérte, hogy a felperes a vitatott helyzetű reklámtáblák helyett más reklámtáblákat biztosítson a részére.

A Kúria álláspontja szerint helytálló az alperes felülvizsgálati kérelme abban miszerint nincs jelentősége az ügyben annak, hogy az időmúlásra tekintettel a hatóság a felperessel szemben intézkedést nem foganatosított. A szerződés alapján az alperesnek joga volt ahhoz, hogy a jogszabályoknak mindenben megfelelő, engedélyekkel és felhatalmazással rendelkező reklámtáblák használatát biztosítsa részére a felperes. Az alperest azonban nem illette meg a követelési jog arra, hogy a szükséges engedélyeket, felhatalmazásokat a felperes adja át a részére. A szerződés 5. pontja csak azt írja elő, hogy a felperesnek ezekkel rendelkeznie kell, illetve az engedélyek beszerzése az ő feladata. Az alperes ugyanakkor az azonnal hatályú felmondását arra alapította, hogy ezeket az iratokat a felperes felhívás ellenére nem adta át a részére.

Az alperes azonnali hatályú felmondása tehát nem felelt meg a megállapodásnak figyelemmel arra is, hogy egy tábla vonatkozásában a felperes a bérleti díjat önként csökkentette, a fennmaradó 18 db reklámtáblából pedig csak további kettővel volt valójában probléma. Ahogy arra az elsőfokú bíróság helyesen utalt, az alperes a bérleti

szerződés megszegésére sem alapíthatta a bérleti díj megfizetése alóli mentesülését.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért a Kúria azt a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül eljárva a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért az alperes köteles megfizetni a felperesnek a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperesnek a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségét. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Budapest, 2013. augusztus 27.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

*A kiadmány hitelével:
tisztviselő*